

Ringbo Bolig tilbyr toppleilighet med utsikt sentralt på Tyristrand



Brugsjordet 5, Tyristrand

3-roms toppleilighet med stor solrik balkong, utsikt til Tyrifjorden, garasjeplass og heis.

Helt ny, moderne og innflyttingsklar 3-roms leiligheter beliggende i 3. etasje, med gangavstand til det du trenger i hverdagen.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	Kr 5 030 000,-
Garasje	Kr 220 000,-
Omkostninger	Kr 1 240,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 5 251 240,-

BRA	76
Ant. soverom	2
Eierform	Andel
Byggeår	2024
Etasje	3.
Energimerking	B Gul

Månedlige felleskostnader for leilighetene pr september 2024:

Andel brl. Drift	A konto vann/avløp	A konto varmtvann/varme	Totalt
Kr 2 713,-	Kr 1 059,-	Kr 1 140,-	Kr 4 912,-

Kjøper kan velge å ha inntil kr 2 725 000,- av kjøpesummen som lån via borettslaget, se punkt om lånevilkår.

Informasjonsmøte og visning tirsdag 17. september

Kl. 17:00 - 18:00	Visning
Kl. 18:00 -	Informasjonsmøte med servering, Tyristua (ved skolen)

Forkjøpsrett

Ringbos medlemmer kan melde uforpliktende interesse om forkjøpsrett innen onsdag 18. september 2024 kl. 14.

Ringbo kan tilby boligbytte!

Jens Veiteberg

Daglig leder

Tlf. 971 83 937

jens@ringbo.no



Jeg anbefaler at du bruker god tid på å sette deg inn i salgsinformasjonen, men ta gjerne kontakt om du har spørsmål.

Informasjon om leilighet 11 i Brugsjordet 5 Borettslag

SELGER

Ringbo Bolig AS
Hvervenmoveien 49, 3511 Hønefoss

Org.nr: 926 410 032

Andelen/leiligheten som selges er H0302 (andel nr. 11) som er på 76 m2 BRA i Brugsjordet 5 Borettslag, org. nr. 932 096 560. Borettslaget er tilknyttet Ringbo BBL som også er forretningsfører.

Kjøpesummen for leiligheten er kr 5 030 000.
I tillegg kommer garasje plass i blokken med kr 220 000.
Totalt kr 5 250 000.

Ringbo Bolig har kjøpt boligen fra utbygger med sikte på utleie gjennom konseptet med Leie-til-Eie, men ønsker nå å selge leiligheten til Ringbos medlemmer på gunstige vilkår. Leiligheten er med det helt ny.

Vi har gjort det vi vurderer som gode tilvalg før ferdigstilling med blant annet oppgradert kjøkken, oppgradert belysning under overskap på kjøkken, downlights i alle rom med unntak av soverommene, dimmere på lyspunkter, massive innerdører for bedre lydisolasjon, Uno grå royal terrassebord, samt andre mindre tillegg. Tilvalgene er samlet på ca. kr 100 000,-

BOLIGBYTTE/GARANTERT PRIS PÅ NÅVÆRENDE BOLIG

Om du/dere har bolig som skal selges ved et eventuelt kjøp i Brugsjordet 5, vil Ringbo kunne tilby å kjøpe nåværende bolig etter på takst. Eventuelt kan det inngås avtale der Ringbo garanterer for prisen ved kjøperens salg av egen bolig. Ta gjerne kontakt med oss om det er ønskelig å vurdere en slik avtale.

BESKRIVELSE

Brugsjordet 5 på Tyrstrand er en ny flott lavblokk som består av 13 2- og 3-roms leiligheter med god standard og planløsning. Her kan du ha det behagelig i helt ny bolig med lave fyringsutgifter, vannbåren gulvvarme og heis. Med fyringsutgifter og kommunale avgifter inkludert i felleskostnadene vil du som eier her ha svært lave boutgifter i tillegg til den månedlige felleskostnaden.

Se punktet om felleskostnader for nærmere informasjon.

- leiligheten har solrike balkong
- Parkering i garasje eller garasjeplass
- Vannbåren gulvvarme fra bergvarme
- Gangavstand til det du trenger i hverdagen
- Gunstig finansiering gjennom Ringbos borettslagsmodell med 50 års løpetid på fellestlånet, herunder 20 års avdragsfrihet på inntil kr 2 725 000 om du ønsker det.

STANDARD

Leiligheten har god standard med delikate farge- og materialvalg. I alle oppholdsrom er det malte, glatte gipsvegger i behagelige farger. Leiligheten har 1-stavs laminat av type av type Mammut Mountain Oak Beige. Begge gulvene er stilige, massive og motstandsdyktige gulv som gir et eksklusivt preg. Oppgradert kjøkken leveres fra Nybo i moderne stil, komplett med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap kjølfrys. Flotte, flislagte bad leveres med 60x60 fliser på vegg, Pietra Limestone Black fliser på gulv og mosaikkfliser i dusjsone. Av innredning leveres vegghengt toalett, hvit baderomsinnredning fra Nybo i 80 cm bredde med heldekkende servant og 2 skuffer, speilskap med lys på vegg, dusjhjørne med dusjvegger 90x90 cm i herdet glass, opplegg til vaskemaskin og led downlights i tak. I entre er det garderobe/bod med skyvedører uten innredning og porttelefon med ringeknapp utvendig til hver leilighet.

Leiligheten har egen sportsbod på ca. 5 kvm i 1. etasje, med lampe og dobbel stikkontakt som går direkte på strømforbruket til den enkelte leilighet.

OPPVARMING

Det er vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom (unntatt bod/garderobe i entre), elektriske varmekabler på bad og varmt tappevann fra bergvarme. Leiligheten har egen måler for oppvarming og varmt tappevann. Det er lagt opp til en akonto løsning slik at utgiftene til oppvarming og varmtvann ligger inkludert i felleskostnadene. Kraftselskapet fakturerer borettslaget samlet og borettslaget fordeler så etter forbruk til den enkelte leilighet. Ved å bruke bergvarme fra borehull er bygget sikret en moderne, miljøvennlig og kostnadseffektiv fyring.

VENTILASJON

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Ventilasjonsaggregat i hver leilighet.

Fordelene med balansert ventilasjon er:

- Gir god kontroll på luftmengdene i boligen
- Gjør det mulig å gjenvinne varme fra brukt luft når det trengs, og dermed spare energi til oppvarming.
- Tilluft kan forvarmes når det er behov, og dette hindrer trekkproblemer der luften sendes inn i rommene.
- Luftinntaket gjør det mulig å filtrere uteluften før den fordels i boligen.

For mer informasjon om standard se leveransebeskrivelse fra utbygger.

ADRESSE

Brugsjordet 5, 3533 TYRISTRAND

BORETTSLAGETS EIENDOM

Gnr. 244, bnr. 321 i Ringerike kommune

PRIS

Prisantydning uten omkostninger er kr 5 250 000. Totalpris med omkostninger er kr 5 251 240.

Leiligheten selges basert på mottatte bud. Se eget punkt vedr. budgivning.

FORKJØPSRETT

Det vil være forkjøpsrett for Ringbo BBL sine medlemmer ved dette videresalget av boligene. Først for andelseiere i borettslaget og så for medlemmer.

De kan melde uforpliktende interesse om bruk av forkjøpsrett til Ringbo innen onsdag 18. september 2024 kl. 14:00. Ved salgsstart vil medlemmer som har meldt interesse til Ringbo kunne velge bolig først i rekkefølge etter ansiennitet. Etter at denne forkjøpsretten er avklart er det ikke lenger forkjøpsrett for Ringbos medlemmer og leilighetene selges så etter "først til mølla" prinsippet.

INFO OM KJØPS- OG LÅNEVILKÅR

Prisantydningen for boligen er kr 5 250 000, men kjøper av kan velge å finansiere inntil kr 2 725 000 ved andel av felleslån i borettslaget. Ved valg av kr 2 725 000,- andel i fellesgjeld på leiligheten vil kjøpesummen som skal innbetales være 2 525 000.

I tillegg kommer omkostninger. Se eget punkt.

Borettslagets felleslån som kjøper kan få en andel av finansieres gjennom Sparebank 1 Ringerike Hadeland.

Rente per 15.08.2024 er på 5,44 %. Nedbetalingstiden for felleslånet er 50 år, hvorav de 20 første årene er avdragsfrie. Deretter nedbetales felleslånet etter annuitetsprinsippet. Renten på felleslånet er flytende. Det vil si at renten endres i samsvar med den generelle renteutviklingen. Renter og avdrag på felleslånet betales av borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader. Borettslaget kan på et senere tidspunkt vedta å binde renten dersom et flertall av eierne ønsker dette.

IN-ORDNING

Borettslaget har etablert IN-ORDNING (individuell nedbetaling av fellesgjelden), slik at hver enkelt andelseier som velger å finansiere deler av kjøpet gjennom andel av felleslånet i borettslaget kan nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld etter overtakelse, dog til bestemte tider hvert år. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. For de som velger og ikke ha fellesgjeld, gjør vi oppmerksom på at den fellesgjeld borettslaget tar opp, vil ha sikkerhet i hele eiendommen. Det er legalpant, lovfestet pant for utestående husleie/fellesutgifter i inntil 2 G. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter gjennom betaling av månedlige felleskostnader. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette. Som eier i tilknyttet borettslag til Ringbo BBL vil borettslaget bli forsikret i Borettslagenes Sikringsordning AS (SBS), mot ekstra kostnader dersom noen av de andre eierne ikke betaler sine felleskostnader. Dersom en andelseier ikke betaler felleskostnadene, må boligen selges. SBS dekker de uteblitte felleskostnadene som borettslaget ikke får dekket via salget. Vilkår for hva forsikringen dekker kan fåes ved henvendelse til Ringbo BBL.

LEIE-TIL-EIE

I dette prosjektet har Ringbo Bolig AS inngått avtale med utbygger om at 4 leiligheter skal kunne tilbys medlemmene i tilbudet om Leie-til-Eie. Det er noen av disse leilighetene som nå blir solgt uten forutgående utleie.

Info om konseptet med Leie-til-Eie:

Mange har god nok inntekt til et boligkjøp, men har ikke tilstrekkelig egenkapital. Med modellen Leie-til-Eie, kan du som Ringbomedlem leie din egen bolig før du kjøper den.

- Lei boligen i inntil fem år før du kjøper den
- Du velger selv om du kjøper boligen i løpet av eller etter endt leieperiode
- Leien i leieperioden er på markedsnivå. Verdistigningen tilfaller leietaker/kjøper, og prisen for boligen er bestemt ved begynnelsen av leieperioden. Dersom prisene skulle synke i

leieperioden, er du ikke nødt til å ta over boligen – det er kun en mulighet som du har. Ringbo inngår avtale med utbyggerne om å kjøpe leiligheter i boligprosjekter for så å leie disse ut igjen til medlemmer, som så gis mulighet (opsjon) til å kjøpe sin leide bolig.

Som alternativ til salg vil Ringbo kunne tilby Leie-til-Eie for en eller flere av leilighetene.

OMKOSTNINGER

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- Tinglysingsgebyr hjemmelsoverføring p.t. kr 500
- Tinglysingsgebyr panterett p.t. kr 500
- Attestgebyr ca kr 240
- Sum omkostninger kr 1 240 Det tas forbehold om endringer av avgifter og gebyrer.

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader skal dekke borettslagets ordinære driftsutgifter, og avhenger av ytelsene borettslaget rekvirerer.

I driftsbudsjettet (vedlagt) for borettslaget ser man at de stipulerte felleskostnadene blant annet skal dekke:

- Revisjonshonorar
- Forretningsførerhonorar (inkluderer administrasjon av IN-ordningen)
- Medlemskap i boligbyggelaget
- Vaktmestertjenester, brøyting, strøing, feiing, gressklipp, felles parkanlegg
- Administrasjon av Individuell nedbetalingsordning
- Løpende vedlikehold
- Avsetning til fremtidig vedlikehold
- Felles inntaksløsning for TV og internett
- Utvendig/bygningsforsikring
- Vann og avløp med A-konto beregning
- Renovasjon
- Serviceavtaler
- Lys og varme for fellesanlegg
- Kostnader for styret i borettslaget
- Andre driftsutgifter
- Renter på fellesgjeld (dersom kjøper velger å finansiere deler av kjøpet med andel av borettslagets lån)

Kostnader til drift og vedlikehold av borettslagets fellesarealer påhviler andelseierne i fellesskap. Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av borettslagets felleskostnader.

Månedlige felleskostnader for leiligheten er per september 2024:

Andel brl. Drift	A.konto vann/avløp	A.konto varmtvann/varme	Totalt
Kr 2 713,-	Kr 1 059,-	Kr 1 140,-	Kr 4 912,-

I tillegg vil renter på andel felleslån tilkomme om kjøper ønsker å ha del av finansieringen gjennom borettslaget.

Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader:

- Innboforsikring for den enkelte andelseier

- Kostnader til abonnement TV/Internett
- Strøm

TV/INTERNETT

Borettslaget har gjort avtale med Viken Fiber AS om leveranse av Fiberbredbånd fra Altibox. Inkludert i leveransen er installasjon av Fiberbredbånd og 1 stk. dobbel mediakontakt ved TV-punkt i stue, hvorav 1 benyttes til TV. Inngått avtale er på Fiberaksess, det vil si aktiv fiber uten produkter/tjenester. Dette slik at du som boligkjøper selv bestemmer dine produkter fra Altibox. Fiberaksess er inkludert i felleskostnadene med kr 50,- pr. mnd., mens kostnader knyttet til produkter faktureres beboer direkte i samsvar med bestilling. Viken Fiber AS kan kontaktes for utfyllende informasjon på telefon 31 00 40 00.

OVERTAKELSE

Leiligheten er ledig for kjøper fra 01.10.2024.

BORETTSLAGET

Når du kjøper en bolig i et borettslag blir du andelseier i selskapet og får borettslag til boligen. Denne er fritt omsettelig til markedspris. Andelseierne eier bygningen og tomt gjennom borettslaget, og tar i fellesskap beslutninger om oppussing, vedlikehold og påkostninger av bygninger og fellesarealer. Borettslagets generalforsamling velger styre og behandler regnskap, budsjett og andre viktige saker som for eksempel bygningenes behov for utbedringer.

Utgangspunktet er at kun privatpersoner kan kjøpe og eie bolig i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie. Vedtektene bestemmelser om forkjøpsrett og krav til styregodkjenning av ny andelseier.

VEDTEKTER

Det er utarbeidet vedtekter for Borettslaget. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen. Endring i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitt stemmer jf. brl §7-11 (3).

INNHold

Det vises til planskisse som gjelder innhold til leiligheten. Leiligheten har entre, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong, bad, 2 soverom, omklæringsrom/bod, i tillegg til egen sportsbod på ca. 5 kvm i 1. etg.

EIERFORM

Andel Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr.39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borettslag til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen.

BYGGEMÅTE FOR BLOKKEN

Alle bærekonstruksjoner er av tre, betong og stål. Isolerte yttervegger av tre/betong.

Betongarbeider:

Såler og ringmurer: Nødvendig såle under betongvegger.

Gulv på grunn: I henhold til byggeforskriften TEK 17

Vegger: Heis, trappesjakt og leilighetskiller ut fra trappesjakt i betong.

Yttervegger: Stående dobbeltfalsset kledning 19x145. Utvendig panel i malmfuru og behandlet hvite frontex fasadeplater. Isolasjon og plast: 150mm+50mm isolasjon 0,15mm plastfolie mellom isolasjonssjikt. Innervegger: 13mm gips, skjøtsparkles og males.

Bindingsverk: Bærevegger 48x98mm. Ikke bærevegger 36x68 eller 36x98. Lydvegger: Støpt

betong 200mm tykkelse Dobbelt bindingsverk med 2 lag gips begge sider.

Etasjeskille/Himlinger: Himling 2. etg: Nedforet himling på bad, gang og bod. Synlig hulldekke i soverom og stue/kjøkken. Himling 1. og 3. etg: Sparklet og malt gips

Etasjeskiller: Regnet nedenfra. Dekke over garasje og over 2. etg: Hulldekke, isolasjon, påstøp.

Dekke over 1. etg: Hulldekke, lydplater, sparkel.

Takverk/taktekking:

Yttertak: 1 lag papp eller membran

Undertak/lufting: Kompakttak.

Takkonstruksjon: Lett-Tak elementer.

Balkonger/plattinger: Uno grå royal terrassebord 28x120mm.

Rekkverk: Det leveres ikke rekkverk i leiligheter i 1. etg (bakkeplan). Spilerekkverk i farge RAL 7016 på balkonger i 2. etg. Tett rekkverk i tre, med noe glass på balkonger i 3. etg. stål eller aluminium. Det leveres levegger mellom balkonger i 3. etg.

TOMT

Tomteareal er ca. 1509.5 kvm på eiet tomt. Tomten eies og disponeres av Borettslaget som et fellesareal.

PARKERING I GARASJE ELLER PÅ GARASJEPLASS I BYGGET

I borettslaget er det:

- 6 plasser i bygget med egen port og åpner, uten delevegger mellom plassene.
- 2 frittstående doble garasjer med totalt 4 parkeringsplasser med egen port og åpner, med delevegg mellom plassene.
- 1 trippel carport med totalt 3 parkeringsplasser, uten delevegg mellom plassene.

Leiligheten som er for salg selges med garasje plass i blokken.

Det er elektrisk infrastruktur med flatkabel til hver parkeringsplass i garasje for mulighet til type 2 lader for elbil. Maks uttak 3,6 KW pr. ladestasjon. Selve ladestasjonen må kjøper selv anskaffe. Det leveres en stikkontakt per garasje plass.

FELLESAREAL/UTOMHUSAREALER

Det leveres ferdigplen på områder merket grønt i utomhusplanen. Leilighetene i 1. etasje har eksklusiv bruksrett og vedlikeholdsplikt for områder rundt sin markterrasse (se skisse).

ADGANG TIL UTLEIE

Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett år. Maksimal utleie er normalt 3 år.

HEFTELSE

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaga for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst andelen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: 3007/244/321: 13.01.1968

- Dokumentnr.: 149

- Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:0605 Gnr:244 Bnr:18 01.01.2020

- Dokumentnr.: 1896435

- Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0605 Gnr:244 Bnr:321 Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Eierforholdet reguleres av «Lov om borettslag».

Generelle beskrivelser av leilighetene i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpstilbud inngis.

Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

ENERGIMERKING

Leiligheten har nå Energimerke B Gul, men dette er tatt opp for kvalitetssikring. Endring kan dermed forekomme. Se vedlagte energiattest.

KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune. Formuesverdien er blant annet avhengig av om boligen er en primær- eller sekundærbolig. Kommunale avgifter er dekket via borettslagets felleskostnader. Se eget punkt og budsjett.

AVTALEBETINGELSER

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Kjøper er innforstått med at forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept.

Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og deknings salg i så fall dekkes av kjøper. Interessenter og kjøper godtar at selger bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

BUDGIVNING

Viktig informasjon om budgivning:

Alle bud skal inngis skriftlig til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Bud inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven som må ha original signatur. Videre gyldig legitimasjon forelegges selger.

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til selger. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr.), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol, se budskjema. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart.

Konferer gjerne med selger før bud inngis. Selger skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Selger vil ikke akseptere bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 19. september. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at selger, så langt det er nødvendig og mulig, kan informere eventuelle andre interessenter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at selgeren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil ikke bli akseptert.

Selger skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal vil bli tilsendt kjøper uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

OPPGJØR

Når selger har akseptert bud på leilighet vil EM1 som oppgjørsmegler foreta oppgjøret mellom partene.

OVERTAKELSE

Overtakelse skjer etter avtale med selger. Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på oppgjørsmeglers klientkonto.

KONTAKTPERSON

Jens Veiteberg
Daglig leder Ringbo BBL
Telefon: 971 83 937
E-post: jens@ringbo.no

Ringbo Bolig AS
Hvervenmoveien 49
3511 Hønefoss
Org.nr. 926 410 032

Notater

Notater

















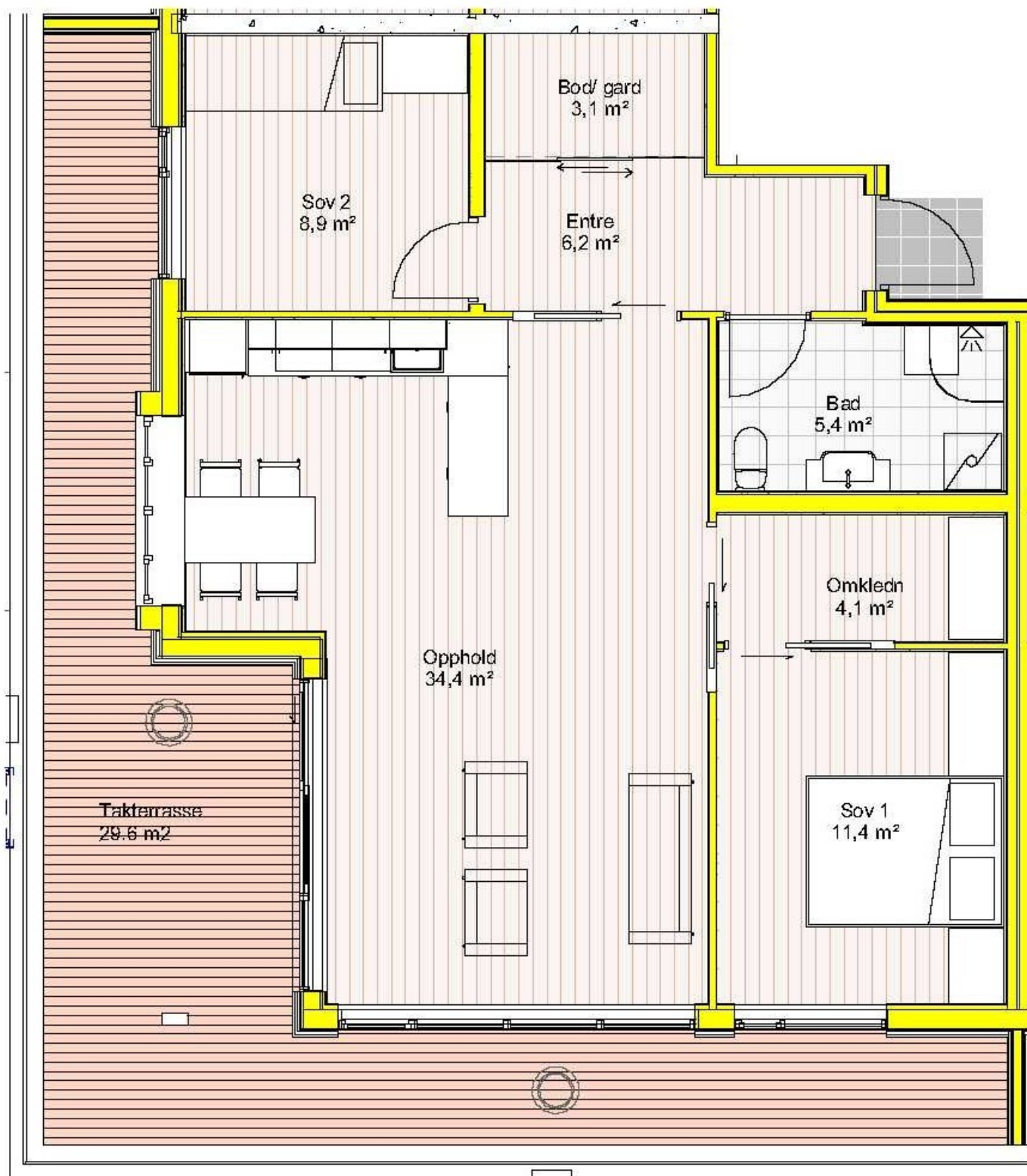






10.09.2024





Leilighet 11
3-roms
BRA 76 m²
P-rom 73 m²

DRIFTSBUDSJETT

BRUGSJORDET 5 BORETTSLAG

02.05.2023

Areal borettslag	899
Antall boliger	13

	Beskrivelse	Budsjett
INNTEKTER		
Felleskostnader	Betjene driftskostnader	395 733
Oppvarming og varmt tappevann	Tilleggsytelse - Akonto	161 820
TV og internett	Tilleggsytelse - Fordeles per bolig	7 800
Vann og avløp	Tilleggsytelse - Akonto	150 296
SUM INNTEKTER		715 649

	Beskrivelse / Eksempler / ikke uttømmende	Budsjett
KOSTNADER		
Revisjonshonorar		5 000
Forretningsførerhonorar		46 000
Kontingent boligbyggelaget	Kr. 300 per andel	3 900
Oppvarming og varmt tappevann	Tilleggsytelse - Fordeles iht sameiebrøk	161 820
Vaktmestertjenester	Brøyting, strøing, feiing, gressklipp, felles parkanlegg	40 000
Renhold	Ekstern renholdstjeneste	40 000
Admin. IN-lån	Kr. 450,- per andel	5 850
Løpende vedlikehold	Kr. 2 000,- per andel per år	26 000
Avsetning vedlikehold	Kr. 2 000,- per andel per år	26 000
HMS	HMS for boligselskap	12 000
TV og internett kollektivt	Tilleggsytelse - Fordeles per bolig	7 800
Forsikringer	Bygningsforsikring etc.	40 000
Vann og avløp	Tilleggsytelse	150 296
Renovasjon		60 983
Serviceavtaler	Sprinkler, ventilasjon, bergvarmeanlegg	30 000
Heis		20 000
Brannalarm		10 000
Lys og varme	Fellesanlegg	20 000
Diverse adm. kostnader (styre)	Telefon, porto, rekvisita, trykksaker, etc.	5 000
Andre driftsutgifter	Inventar, utstyr, kurs, genfors, bankgebyrer etc.	5 000
SUM KOSTNADER		715 649

DRIFTSRESULTAT	0
-----------------------	----------

FINANSINNT. OG KOSTNADER	
Renteinntekter	0
Rentekostnader	0
NETTO FINANSPOSTER	0

ÅRETS RESULTAT	0
-----------------------	----------

DISPONERING	
Overført til/fra annen egenkapital	0
SUM DISPONERINGER	0

DISPONIBLE MIDLER	
Disponible midler pr 01.01	0

Årets resultat	0
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	0
Årets endring disponible midler	0
Disponible midler pr 31.12	0

10.09.2024

VEDTEKTER FOR BRUGSJORDET 5 BORETTSLAG

Vedtatt ved stiftelsen

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Brugsjordet 5 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Ringerike kommune og har forretningskontor i Ringerike kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Ringbo BBL som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller trivselsreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.
- (6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og at styret på deres vegne gjør retten gjeldende innen fristen nevnt i (3), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget og medlemmene i

boligbyggelaget. Fristen for å melde forkjøpsrett til borettslaget skal være på minst fem hverdager fra kunngjøringen.

(3) Borettslagets frist til å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er likevel fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(4) Borettslaget må gjøre forkjøpsretten gjeldende skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

(5) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på inntil fem ganger rettsgebyret fra andelseier. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, skal vederlaget betales tilbake av forkjøpsrettshaveren.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelse av første andel. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg har medlemmer i boligbyggelaget forkjøpsrett etter ansiennitet. Ansienniteten i boligbyggelaget beregnes etter nærmere regler fastsatt i boligbyggelagets vedtekter og i avtale mellom boligbyggelaget og medlemmet.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel korridorer, trapper, kjeller, loft, uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer/utearealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av

bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige trivselsregler for eiendommen.

(6) Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere andelseiere har montert, ref pkt (6) over, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel installasjonen tilhører.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

(3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Styret kan samtykke til bruksoverlating utover det som følger av reglene over. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.

(6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Enerett til fellesarealer

Leiligheter i 1. etasje gis enerett til å bruke deler av borettslagets fellesareal. Andelseier dekker selv kostnaden knyttet til drift og vedlikehold av areal omfattet av enerett. Utomhusplan som viser areal underlagt enerett følger vedtektene som vedlegg 1.

Den enkelte andelseier har enerett til å bruke parkeringsplass og bod tilknyttet boligen. Eneretten følger av avtale med utbygger.

4-4 Parkering

(1) I borettslaget er det 13 stk parkeringsplasser. Av disse ligger 6 i første etasje av blokken 4 stk i garasje på fellesareal og 3 stk i carport på fellesareal.

(2) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. Andelseier med enerett til parkeringsplass på borettslagets eiendom, kan kreve å sette opp ladepunkt for ladbar bil i tilknytning til parkeringsplassen. Andelseier som har rett til å parkere på felles parkering på borettslagets eiendom, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for ladbar bil i tilknytning til parkeringsplassen. [Valgfritt alternativ: Borettslaget har satt opp x antall ladepunkter som andelseierne kan benytte.]

(3) Krav om ladepunkt etter (5) må etterkommes av styret med mindre det foreligger saklig grunn. Styret kan sette rimelige krav til plassering og type ladepunkt.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmen, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten etter (1) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 5-2 (3).

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseier har bare ansvaret for å vedlikeholde innvendige overflater og rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger, takterrasser og lignende.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold som skulle vært utført av tidligere andelseier.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende skriftlig melding til borettslaget.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer, herunder utskifting av glassruter.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmonterte inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på trivselsregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader i borettslaget skal fordeles mellom andelseierne etter fordelingsnøkkelen, slik det går frem av bygge- og finansieringsplanen.

Kostnader til fiberbredbånd skal likevel fordeles likt mellom andelseierne.

Følgende kostnader skal fordeles etter forbruk: oppvarming, varmtvann, gebyr vann og avløp.

(2) Fordelingen av felleskostnadene skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring i verdiforholdene.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Med tilslutning fra de andelseierne det gjelder, kan det fastsettes en annen fordeling enn etter (1), (2) og (3).

(5) Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet er skriftlig avtalt. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.

(6) Felleskostnadene betales hver måned. Styret fastsetter felleskostnadene og kan endre disse med én måneds skriftlig varsel.

(7) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - 4 andre medlemmer med inntill 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad. Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen. Forretningsfører må ha særskilt fullmakt for å representere laget i saker om tvangssalg, salgspålegg, fravikelse og lignende.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

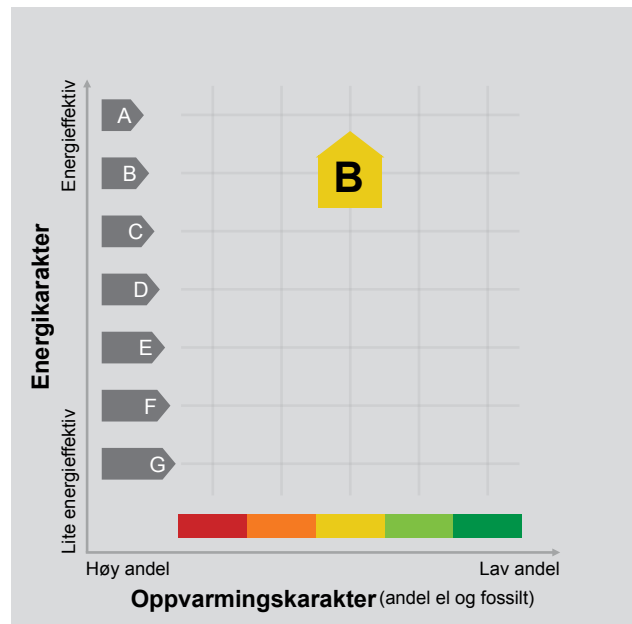
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

ENERGIATTEST

Adresse	Brugsjordet 5
Postnummer	3533
Sted	TYRISTRAND
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	244
Bruksnummer	321
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301099837
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2024-17995
Dato	30.08.2024
Innmeldt av	SBG Byggprosjekt AS v/ BJØRN OLAV GLADBAKKE



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2023

Bygningsmateriale:

BRA: 79

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. **24 24 08 95** eller svarer@enova.no.*

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95.**

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Brugsjordet 5	301099837	H0302	0	0	11

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	35 m²
Areal tak	79 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	24 m²
Oppvarmet BRA	79 m²
Totalt BRA	79 m²
Oppvarmet luftvolum	229 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,10 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	30,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,11 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	8,3 Wh/(m³·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,40 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	245 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,75
Oppvarmingssystem(er)	Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,90
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,70
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,96
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.4.2023

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.018
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	SBG Byggprosjekt AS
Navn person	Oddgeir Ommelstad

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	36,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,1 kWh/år
Pumper	1,2 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	105,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 565 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	70,35 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 776 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	70,35 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 565 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5 565 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 565 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	49,5 %
--------------------------------------	--------

Derfor lønner det seg å kjøpe ny bolig

Er du lei oppussing, kalde gulv, trekkfulle vinduer, høye strømreregninger og mye luftfuktighet inne? Å bo i en eldre bolig kan medføre høye bokostnader i måneden.

Velger du å kjøpe ny bolig, er du garantert et lunt hjem med høy komfort, jevn temperatur og et friskt inneklima. I tillegg får du lavere utgifter til oppvarming.

Ny bolig gir mange fordeler

Det er ingen tvil om at det å bo i en helt ny bolig, gir mange fordeler. Dagens tekniske forskrifter bidrar til at dine månedlige bokostnader blir lavere. De tekniske kravene til et nybygg er strenge, og kvaliteten på bl.a. bygg, vinduer, isolasjon og byggemateriale bidrar til at energiforbruket reduseres betydelig sammenliknet med eldre hus og leiligheter.

Et godt inneklima gir god livskvalitet

Et moderne balansert ventilasjonssystem bidrar til et godt inneklima med frisk og behagelig luft, samtidig gjenvinner systemet ca. 80 % av varmen fra den brukte luften. I tillegg sørger isolasjonen for at energi spares ved å opprettholde en optimal innetemperatur. Isolasjonen er også svært brannsikker, vannavvisende og absorberer lyd.



Følelsen av å flytte inn i noe som er helt nytt kan nesten ikke beskrives. Gled deg til å sette ditt preg på de nye rommene. Her har ingen bodd før deg!



Adresse: Brugsjordet 5, 3533 Tyrstrand

Gnr: 244

Bolig/leilighet nr.: _____

Kjøpesum iht. prisliste kr: _____ Skriver kr: _____ 00/100

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven og/eller prislisten. Eventuell andel fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen.)

Eventuelle forbehold: _____

FINANSIERINGSPLAN

Lån i _____ v/ _____ e-post _____ tlf _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ e-post _____ tlf _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ e-post _____ tlf _____ kr _____

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislisten. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Kjøper er ansvarlig for å forelegge finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918

UNDERTEGNEDE 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Tlf: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift: _____ ☐

Undertegnede 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

UNDERTEGNEDE 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Tlf: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift: _____

Undertegnede 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

